

ESPACES PUBLICS

LITTORAL

- Recyclage / Reconversion Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction **Démolition / Renaturation**

Les Tellines, les Orpellières

Valras-Plage (34)

Démolition d'anciens bâtiments de colonie de vacances pour renaturation



© @l'agglo

Le site des Orpellières est une propriété du Conservatoire du Littoral, situé entre l'embouchure de l'Orb et la méditerranée. Il est caractérisé par un cordon dunaire remarquable, des plages et des prés salés. Il est classé Natura 2000. Aujourd'hui le site est fortement fréquenté : les plages sont facilement accessibles depuis l'agglomération et les campings à proximité.

Dans le cadre de sa double compétence d'animation du site Natura 2000 et de gestion des terrains du Conservatoire du Littoral, la Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée (CABM) a projeté la réhabilitation d'un ancien domaine agricole, situé à l'entrée Est du site. Au moment de définir la programmation de l'opération, les partenaires engagés ont souhaité étendre le périmètre de valorisation pour y intégrer la démolition d'anciens bâtiments de colonie de vacances, les Tellines.

Installés depuis les années 1950 sur le site des Orpellières, ces bâtiments ne servaient plus de lieu d'accueil depuis le début des années 2000. La ville de Valras-Plage les avait rachetés en 2007. L'objectif était initialement de les valoriser économiquement (projets de développement touristique : base nautique, restaurant...). Ces projets n'ont pas vu le jour ; les bâtiments n'étaient pas valorisables en l'état du fait de leur vétusté, de la présence d'amiante et des inondations régulières dont ils faisaient l'objet. En 2018, la ville a finalement rétrocédé les bâtiments au Conservatoire du Littoral (CL) pour désamiantage et démolition.



© @IGN

OBJECTIFS

L'objectif général est de valoriser le site des Orpellières (équilibrer la protection du site et l'amélioration de l'accueil du public). L'opération Tellines en est l'une des trois composantes :

- Réhabiliter l'ancien domaine agricole pour en faire une Maison de site à vocation d'information et de sensibilisation du public, notamment les scolaires, sur cet environnement remarquable. L'ancien mas contient des oeuvres de l'artiste contemporain Dado. Des études de conservation / authentification / restauration sont à venir avec possibilité de mise en relation avec le Musée d'art contemporain de Béziers. L'ouverture de la Maison est prévue pour l'été 2021.
- Encadrer et améliorer les passages (pédestres, cyclables, automobiles) pour permettre aux prés salés et aux dunes de se régénérer : réaménagement de la voie d'accès aux Tellines en voie verte, requalification du parking des Tellines et du grand parking des Plages (réorganisation des places, suppression d'une poche pour renaturation), réalisation d'un sentier pédagogique. Sont également à l'étude la création d'une voie verte le long de la route actuelle des Orpellières et réduction du gabarit de celle-ci pour apaiser les flux.
- Désamianter et démolir les bâtiments des Tellines afin de renaturer le site.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Les bâtiments des Tellines sont situés au coeur du site des Orpellières, zone naturelle entre deux zones urbanisées : la commune de Valras-Plage (tissu de bourg) et la commune de Sérignan (Secteur de campings).

REPÉRAGE FONCIER

Les partenaires engagés dans la valorisation globale des Orpellières souhaitent intégrer la démolition des Tellines. Le Conservatoire du Littoral était déjà propriétaire d'une grande partie du site.

PROPRIÉTAIRE	Ville de Valras-Plage puis cession au Conservatoire du littoral
MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉ	CABM (par délégation du Conservatoire du Littoral)
EXPLOITANT DU SITE	CABM (gestionnaire principal) et communes de Valras-Plage et Sérignan (cogestionnaires)
EMPRISE BÂTIE	Anciens bâtiments des Tellines : 2 226 m ² (emprise au sol)
EMPRISE FONCIÈRE	Site des Orpellières = 150 ha
FINANCEURS / INVESTISSEURS	<p>Financement de l'achat des Tellines (foncier et bâti) :</p> <p>Conservatoire du littoral : 1€ symbolique</p> <p>Financement des travaux de démolition / désamiantage des anciens bâtiments des Tellines 450K€ HT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conservatoire du Littoral : 45k€ HT (investissement possible grâce à la cession symbolique par la Ville de Valras-Palge) - Europe (FEDER - 6d) : 270k€ HT - Etat (Dotation de soutien à l'investissement local 2018) : 45k€ HT - CABM (autofinancement) : 161k€ HT

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » L'une des missions du Conservatoire du littoral est d'acquérir les terrains situés en bord de mer. Sa stratégie foncière repose sur l'observation et la saisine d'opportunité foncière. Il acquiert essentiellement à l'amiable ou après usage du droit de préemption.
- » Ici le Conservatoire a agit en concertation avec la mairie ; le prix de vente a été négocié (1€ symbolique).
- » Intégration de la démolition des Tellines dans un projet global de valorisation des Orpellières .

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Application du Règlement National d'Urbanisme sur la commune de Valras-Plage : hors zone urbanisée, autorisation de démolition à condition de ne pas nuire aux espaces naturels environnants.

SUBVENTIONS, AIDES

- » Délégation de la maîtrise d'ouvrage démolition des Tellines à la CABM via une convention avec le Conservatoire du Littoral.
- » Le budget initial concernait uniquement le désamiantage / démolition des Tellines ; suite aux échanges avec les partenaires et pour permettre la cohérence du projet, les fonds ont également été utilisés pour le réaménagement du chemin d'accès à l'ancienne colonie en voie verte et la requalification du parking des Tellines.

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Pour le réaménagement de la route d'accès aux Tellines en voie verte : l'opération de démolition n'a fait l'objet d'aucune remarque dans le cadre de la mise à disposition du projet au public.
- » Nombreuses concertations avec les associations et les collectivités impliquées pour définir le programme (comité de gestion de la fréquentation et COPIL Natura 2000).

MOBILISATION DES ÉLUS

- » Adhésion de la ville de Valras-Plage au projet de renaturation du site (plutôt qu'une valorisation touristique).
- » La valeur du site (parcelle nue) était estimée par les services domaniaux à 45k€. Le manque à gagner de la ville de Valras-Plage (en ne rétrocédant pas le terrain à hauteur de son prix d'achat de 122 000€) fut assimilé à sa participation à la renaturation.

LABELLISATION

- » Sentiers de randonnées labellisés PR par la Fédération française de randonnée.
- » Label Grand Site Occitanie (promotion des lieux ayant un intérêt touristique majeur).
- » Classement Natura 2000 : protection, documents de planification, évaluation des incidences des projets, démarche participative pour la gestion, soutiens financiers nationaux (crédits d'État, Agence de l'Eau, fonds européens).

AUTRES LEVIERS

- » Inclusion dans le contrat de vente des Tellines d'une clause conditionnelle : si la CABM ne démolissait pas les bâtiments au bout de 2 ans, le Conservatoire restituait la propriété à la Ville de Valras-Plage.

CONTRAINTE ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

- » 37 tonnes d'amiante présentes dans les anciens bâtiments.

ACCEPTABILITÉ SOCIALE, RECOURS JURIDIQUES, ETC.

- » Réticence initiale de la ville de Valras-Plage à céder des bâtiments qu'elle avait acquis avec l'ambition de les valoriser grâce au tourisme, puis acceptation compte tenu de l'enjeu global du projet.

CONTRAINTE RÉGLEMENTAIRE

- » Classification Natura 2000 : pour la transformation de la route d'accès aux Tellines en voie verte, réalisation d'une évaluation simplifiée des incidences du projet au regard des objectifs de conservation du site.
- » Propriété du Conservatoire du littoral.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Restauration du paysage et des habitats naturels.» La végétation a bien repoussé depuis la démolition des anciens bâtiments des Tellines.» Les usagers apprécient le site sans ces bâtiments. Le sentier pédestre intègre tout de même une pancarte rappelant leurs présences.	<ul style="list-style-type: none">» L'utilisation exclusive des cheminements piétons jalonnés parfois non respectés (passages hors des sentiers pouvant nuire à la préservation de la faune et la flore).

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Dans le cadre du Plan Littoral, l'État a demandé la fermeture de la route d'accès aux Orpellières, mais les habitants et acteurs locaux y étaient réticents. Un projet complet de piste cyclable et de réduction de la voirie est actuellement en cours d'étude pour les 2,5 kms de la route d'accès des Orpellières.
- » La CABM fut très impliquée dans le projet.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Le Conservatoire du littoral travaille avec les collectivités sur d'autres projets littoraux : valorisation des phares Monuments Historiques, restauration du domaine agricole de Port-la-Nouvelle, protection du domaine du Castellou à Narbonne.
- » Sur le littoral des Bouches-du-Rhône, Étang-de-Berre inclus, près de 101 km de côte sont artificialisés (25% du trait de côte), essentiellement au fait de la présence d'infrastructures portuaires. Cette artificialisation menace la biodiversité du littoral.
- » Les projets de renaturation dans les Bouches-du-Rhône : restauration des berges de l'Huveaune (Auriol)
- » Signature d'une Convention 2014-2020 entre le Conservatoire du littoral et la Région PACA pour une délégation de rivage.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Collaboration avec le Conservatoire du Littoral. En région PACA, la stratégie 2015-2050 du "tiers naturel" du littoral permet au conservatoire du littoral d'acquérir 35 000 ha supplémentaires et de bénéficier de l'attribution d'espaces du Domaine Public Maritime (DPM).

Sources

Priorité d'investissement FEDER 6d : <https://www.europedirectpyrenees.eu/programme-europeen/feder-2014-2020-languedoc-roussillon-priorite-investissement-6d>

Restauration de l'Huveaune : <https://www.lacompagniedesforestiers.com/project/genie-ecologique-restauration-de-berges-en-genie-vegetal-et-amenagement-paysager/>

Renaturation des Orpellières : <https://viaoccitanie.tv/renaturation-du-littoral-aux-orpellieres-la-nature-reprend-ses-droits/>

Maison de site : https://actu.fr/occitanie/serignan_34299/pres-beziers-orpellieres-site-retrouve-superbe_29295122.html

Délégation de rivage Conservatoire du Littoral / PACA : <http://www.conservatoire-du-littoral.fr/98-delegation-de-rivages-paca.htm>

Association Orpellières : <https://www.lindecapant.fr/articles/23802/herault-l-association-orpellieres-pousse-un-coup-de-gueule>
Description de site -

Conservatoire du Littoral : http://www.conservatoire-du-littoral.fr/siteLittoral/53/28-les-orpellieres-34_herault.htm

<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000031721322/2016-10-18/>

Acquisitions du Conservatoire du Littoral : http://www.conservatoire-du-littoral.fr/siteLittoral/53/28-les-orpellieres-34_herault.htm

Les Tellines : <https://agglo.fr/app/uploads/2018/11/orpellieres2.jpg>

Communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée

Contacts

Jérôme HIRIGOYEN

Conservatoire du littoral

04 99 23 29 07

Gaëlle DUPUY

Communauté d'agglomération Béziers

Méditerranée, direction de l'Aménagement

04 99 41 34 53